

令和5年度福島県地価調査結果の概要

1 目的

地価調査は、県が基準地の標準価格を調査し公表するものであり、国が行う地価公示と併せて土地の取引価格の指標を示すことにより適正な地価の形成に寄与することを目的とする。

実施主体	福島県
価格の判定基準日	7月1日
基準地	自然的及び社会的条件からみて、類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる画地を選定する。
標準価格	自由な土地取引が行われるとした場合において、通常成立すると認められる価格。
価格の判定方法	1 基準地において1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って単位面積当たりの標準価格を判定する。

2 対象地域及び地点数

地価調査は県内全域、59市町村を対象としているが、今年度については、東京電力福島第一原子力発電所事故の影響により、帰還困難区域等となっている富岡町及び浪江町の一部と大熊町、双葉町の調査地点を前回に引き続き調査を休止し、57市町村において527地点を基準地として設定した。用途別の基準地数は次表のとおりである。

用途名	宅地及び宅地見込地					林地	合計
	住宅地	宅地見込地	商業地	工業地	計		
基準地数	(20) 376	6	(6) 101	27	(26) 510	17	(26) 527

※ () 内は、令和5年地価公示の標準地と同一地点である基準地の数であり内数である。

3 地価の概況

(1) 基準地の標準価格

① 平均価格

住宅地	23,700円/㎡ (前年23,500円/㎡)
商業地	46,600円/㎡ (前年45,900円/㎡)

② 最高価格 (住宅地・商業地ともに前年と同一地点)

住宅地	郡山-31	郡山市神明町111番11「神明町2-15」 133,000円/㎡ (前年130,000円/㎡)
		郡山市中町253番「中町11-4」 258,000円/㎡ (前年245,000円/㎡)
商業地	郡山5-1	郡山市中町253番「中町11-4」 258,000円/㎡ (前年245,000円/㎡)

※ 「 」 書きは住居表示

(2) 用途別の地価変動率

① 全用途平均変動率

県内の地価は、林地を除く全用途の平均変動率で見ると、平均変動率は△0.2%（前年△0.5%）で、4年連続のマイナスとなった。

※ 「変動率」は、継続調査地点の単位面積あたりの価格を前年の価格と比べたときの変化率で、「平均変動率」は、継続調査地点の変動率の平均値である。

② 用途別の県平均変動率

住宅地は△0.3%（前年△0.5%）、商業地は0.1%（前年△0.5%）で、住宅地においては4年連続のマイナスとなり、商業地はマイナスからプラスに転じた。

用途別平均変動率は次表のとおり。

用途名	住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率	基準地数	平均変動率
県平均	375	△0.3	6	△0.3	101	0.1	27	0.2	509	△0.2
	371	△0.5	6	△0.5	97	△0.5	27	0.0	501	△0.5

※ 選定替1地点、林地17地点を除く

上段：令和5年度地価調査基準地の平均変動率

下段：令和4年度地価調査基準地の平均変動率

③ 住宅地の市町村別平均変動率

郡山市で11年連続のプラスとなったほか、10年連続でプラスとなった福島市などを含め、8市町村でプラスとなった（前年7市町村）。

横ばい（変動率0.0%）の市町村は前年（6町村）より2つ減少し4町村となった。

マイナスとなったのは、45市町村で前年（44市町村）よりも1つ増加した。

変動率上位の市町村は次のとおりである。

平均変動率（プラス）			平均変動率（マイナス）		
	市町村名	変動率		市町村名	変動率
1	郡山市	3.0%（1.7%）	1	矢祭町	△3.8%（△3.6%）
2	大玉村	1.3%（0.5%）	2	金山町	△3.3%（△3.2%）
3	鏡石町	0.8%（△0.5%）	3	西会津町	△2.7%（△2.6%）
4	須賀川市	0.5%（0.6%）	4	只見町	△2.5%（△2.5%）
5	福島市	0.3%（0.3%）	4	塙町	△2.5%（△2.3%）
5	矢吹町	0.3%（0.1%）			

（ ）内は令和4年度の変動率

④ 商業地の市町村別平均変動率

いわき市で11年連続、郡山市で3年連続のプラスとなったほか、福島市で2年連続のプラスとなり、7市町でプラスとなった（前年3市）。

横ばいの市町村は3市村だった（前年4町村）。

マイナスとなったのは、29市町村で、前年（31市町村）よりも2つ減少した。

変動率上位の市町村は次のとおりである。

平均変動率（プラス）			平均変動率（マイナス）		
	市町村名	変動率		市町村名	変動率
1	郡山市	4.1%（2.1%）	1	浅川町	△4.5%（△4.3%）
2	いわき市	2.4%（1.3%）	2	猪苗代町	△4.2%（△4.0%）
3	鏡石町	1.3%（0.0%）	3	矢祭町	△3.9%（△3.7%）
4	福島市	0.9%（0.4%）	4	金山町	△3.7%（△3.6%）
5	浪江町	0.8%（0.0%）	5	棚倉町	△3.4%（△3.3%）

（ ）内は令和4年度の変動率

⑤ 基準地の最高変動率

変動率（プラス、マイナス）の最も高い基準地は次のとおりとなった。

変動率（プラス）最高位基準地

住宅地	変動率	9.8%	郡山 - 6	郡山市並木1丁目14番19
商業地	変動率	9.4%	郡山 5-12	郡山市 ^{はやま} 麓山2丁目62番外「麓山2-13-9」

変動率（マイナス）最高位基準地

住宅地	変動率	△5.7%	郡山 - 26	郡山市字 ^{じゅつかんがわら} 十貫河原56番22
商業地	変動率	△4.5%	浅川 5-1	石川郡浅川町大字浅川字本町84番2

(3) 主要4市の地価動向

（ ）内は前年値

	住宅地		商業地	
	平均変動率	平均価格	平均変動率	平均価格
福島市	0.3% (0.3%)	43,400円 (42,900円)	0.9% (0.4%)	72,500円 (71,500円)
会津若松市	0.2% (0.1%)	36,900円 (36,700円)	△0.5% (△1.1%)	45,300円 (45,500円)
郡山市	3.0% (1.7%)	54,000円 (51,700円)	4.1% (2.1%)	94,400円 (90,000円)
いわき市	△0.2% (△0.3%)	37,900円 (38,000円)	2.4% (1.3%)	62,900円 (61,000円)

平均変動率では、福島市は、住宅地が10年連続のプラス、商業地が2年連続のプラス

会津若松市は、住宅地が10年連続のプラス、商業地が4年連続のマイナス

郡山市は、住宅地が11年連続のプラス、商業地が3年連続のプラス

いわき市は、住宅地が4年連続のマイナス、商業地が11年連続のプラス

(4) 令和5年度の特徴

① 全体

- ・ 地価が上昇した基準地が127地点（前年104地点）、横ばいの基準地が102地点（前年123地点）、下落した基準地が280地点（前年274地点）であり、前年と比べると上昇地点が23地点増加、横ばいが21地点減少、下落地点が6地点増加となり、下落地点が4年連続で半数以上を占めた。
- ・ 全用途平均変動率は、 $\Delta 0.2\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）と4年連続でマイナスとなった。全国では23位（前年22位）であり、全国平均の 1.0% を下回っており、平均価格（27,500円）では、41位（前年40位）と低順位となっている。
- ・ 用途別平均変動率は、住宅地、宅地見込地で4年連続のマイナスとなり、商業地、工業地ではプラスとなった。住宅地で $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、宅地見込地で $\Delta 0.3\%$ （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、商業地で 0.1% （前年 $\Delta 0.5\%$ ）、工業地で 0.2% （前年 0.0% ）となり、住宅地、宅地見込地の下落率は縮小、商業地は上昇に転じた。全国では、住宅地で22位（前年22位）、商業地で22位（前年23位）、工業地で36位（前年35位）と順位はほぼ変わらなかった。
- ・ 住宅地は、利便性のよい中通りの郡山市、福島市、須賀川市などで価格が上昇しているものの、変動率は4年連続でマイナスとなった。要因としては、人口減少の程度が大きい会津地方や阿武隈山系の町村において、土地需要が低減していることに加え、令和元年の東日本台風による浸水被害を受けた地域では下落率は縮小しているが現在も需要の減退が続いていることなどが挙げられる。
- ・ 商業地は、郡部において人口減少や顧客の流出により下落しているものの、福島市、郡山市、いわき市などで価格が上昇している。変動率がプラスに転じた要因として、新型コロナウイルスの5類移行に伴う来街者の回復、主要都市での再開発事業が好材料となっていることなどが挙げられる。
- ・ 工業地では、交通の利便性が劣る会津若松9-1（会津若松市神指町）が下落率1位（ $\Delta 2.8\%$ ）となり、全国の工業地でも下落率6位となった。

② 住宅地

- ・ 上昇81地点（前年73地点）、横ばい71地点（前年85地点）、下落223地点（前年213地点）となり、上昇が8地点増加、横ばいが14地点減少、下落が10地点増加となり、下落地点が4年連続で半数以上を占めた。
- ・ 都市部では、超低金利の継続に加え、コロナ禍に起因した賃貸共同住宅から戸建て住宅への需要シフト等の住宅需要を押し上げる要因もあって、郡山市では、郡山駅から比較的近く交通利便性や住環境の良好な住宅地域を中心に需要が強くなっており、 3.0% （前年 1.7% ）と上昇率が拡大した。また、須賀川市では、郡山市と比較した割安感から、郡山市の高価格物件を回避する動きの受け皿となり、 0.5% （前年 0.6% ）と若年ファミリー層を中心に需要が強い状態である。
- ・ 郡部では、人口減少と少子高齢化による土地需要の低迷により、町村部の平均変動率で $\Delta 1.1\%$ （前年 $\Delta 1.2\%$ ）と下落が続いている。特に、阿武隈山系や会津地方の町村で下落率が大きく、矢祭町で $\Delta 3.8\%$ （前年 $\Delta 3.6\%$ ）、金山町で $\Delta 3.3\%$ （前年 $\Delta 3.2\%$ ）等となった。一方、交通利便性に優れる中通りの町村部では、近隣都市への通勤や通学の利便性が高く人口流入も見られる大玉村で 1.3% （前年 0.5% ）と上昇し、鏡石町でも 0.8% （前年 $\Delta 0.5\%$ ）と上昇に転じた。
- ・ なお、双葉郡では、広野町や檜葉町からより第一原発に近い富岡町へと北進していた復興・廃炉関連事業に伴う宿舎用地等の需要はほぼ落ち着き、平均変動率は、広野町で $\Delta 0.$

2%（前年0.0%）、檜葉町で△0.6%（前年0.0%）と下落に転じた。富岡町では0.0%（前年0.2%）と横ばいとなった。

- ・ 住宅地の上昇率順位では、中心部への利便性が高く、供給が細っている郡山市の住宅地が上位を占めた。中でも上昇率1位（9.8%（前年3.5%））の郡山-6（郡山市並木1丁目）や上昇率2位（8.2%（前年4.0%））の郡山-9（郡山市咲田1丁目）の調査地点で上昇率が拡大した。また、下落率順位では、令和元年東日本台風等の影響によるものが、前年に続き高位に位置しており、下落率1位（△5.7%（前年△8.7%））は郡山-26（郡山市十貫河原）、下落率2位（△5.0%（前年△3.8%））は伊達-3（伊達市梁川町字大町1丁目）の調査地点となり、水害の記憶が払拭されず、引き続き下落している。

③ 商業地

- ・ 上昇37地点（前年24地点）、横ばい12地点（前年20地点）、下落52地点（前年53地点）となり、上昇地点が前年より13地点増加、横ばいは前年より8地点減少となり、下落地点は前年より1地点減少したものの、4年連続で全体の半数以上を占めた。
- ・ 都市部の商業地では、新型コロナウイルスの5類移行による来街者の回復や主要都市での再開発事業、周辺住宅地の地価上昇により、上昇率も拡大した。郡山市では、商業地の平均変動率が4.1%（前年2.1%）と3年連続のプラスとなった。いわき市の商業地の平均変動率は2.4%（前年1.3%）と11年連続のプラスとなり、上昇率も拡大した。福島市の商業地の平均変動率は0.9%（前年0.4%）と2年連続のプラスとなった。
- ・ 郡部の既成商業地では、近隣商業地などの大型店への顧客流出や、人口減少による購買力の縮小などにより、地価の下落に歯止めがかからず、町村部の平均変動率で△2.0%（前年△2.3%）となった。特に、会津地方や阿武隈山系の町村で下落率が大きく、浅川町で△4.5%（前年△4.3%）、猪苗代町で△4.2%（前年△4.0%）、矢祭町で△3.9%（前年△3.7%）、金山町で△3.7%（前年△3.6%）、棚倉町で△3.4%（前年△3.3%）等の下落となった。
- ・ 商業地の上昇率順位では、来街者の回復や再開発事業が進む主要都市の商業地が上位を占めた。中でも上昇率1位（9.4%（前年6.7%））の郡山5-12（郡山市麓山2丁目）や上昇率2位（7.0%（前年3.6%））の郡山5-2の調査地点で上昇率が拡大した。また、下落率順位では、人口減少により衰退が進む郡部の既成商業地が上位を占めた。中でも、下落率1位（△4.5%（前年△4.3%））の浅川5-1（浅川町大字浅川）や下落率2位（△4.2%（前年△4.0%））の猪苗代5-1（猪苗代町大字千代田）の調査地点で下落が継続している。

4 基準地の標準価格

(1) 県内主要市の最高価格基準地

県内主要市（福島市、会津若松市、郡山市及びいわき市）の住宅地及び商業地の最高価格は、それぞれ第1表及び第2表のとおりである。

第1表 主要市の最高価格基準地(住宅地)

	都市名	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和5年度	令和4年度	
※	福島市	福島(県)21	87,200	85,000	宮下町106番2「宮下町7-14」
	会津若松市	会津若松(県)5	63,500	63,300	東栄町197番1「東栄町2-21」
※	郡山市	郡山(県)31	133,000	130,000	神明町111番11「神明町2-15」
※	いわき市	いわき(県)8	81,300	80,800	平字作町3丁目1番16

(※は地価公示の標準地との共通地点)

第2表 主要市の最高価格基準地(商業地)

	都市名	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和5年度	令和4年度	
	福島市	福島(県)5-7	143,000	138,000	栄町62番1「栄町2-12」
	会津若松市	会津若松(県)5-3	59,800	60,500	千石町217番58「千石町5-62」
	郡山市	郡山(県)5-1	258,000	245,000	中町253番「中町11-4」
	いわき市	いわき(県)5-3	108,000	103,000	平字小太郎町2番6

(2) 標準価格の高順位基準地

住宅地及び商業地の基準地のうち、標準価格の上位の基準地は、それぞれ第3表及び第4表のとおりである。

第3表 基準地価格高順位表(住宅地)

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和5年度	令和4年度	
※	1	郡山(県)31	133,000	130,000	神明町111番11「神明町2-15」
	2	郡山(県)3	107,000	99,300	桑野2丁目113番4「桑野2-15-6」
	3	郡山(県)4	93,500	88,500	鶴見坦1丁目45番「鶴見坦1-8-7」
	4	郡山(県)6	90,000	82,000	並木1丁目14番19
※	5	福島(県)21	87,200	85,000	宮下町106番2「宮下町7-14」

(※は地価公示の標準地との共通地点)

第4表 基準地価格高順位表(商業地)

	順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		基準地の所在及び地番並びに住居表示
			令和5年度	令和4年度	
	1	郡山(県)5-1	258,000	245,000	中町253番「中町11-4」
	2	福島(県)5-7	143,000	138,000	栄町62番1「栄町2-12」
※	3	郡山(県)5-11	141,000	134,000	大町1丁目283番1外「大町1-4-2」
	4	郡山(県)5-8	134,000	127,000	虎丸町103番4「虎丸町6-16」
	5	福島(県)5-8	129,000	128,000	福島市本町27番1「本町5-8」

(※は地価公示の標準地との共通地点)

5 変動率

(1) 対前年平均変動率

地域別・用途別の平均変動率は、第5表のとおりである。

第5表 地域別・用途別平均変動率表

用途名 市町村名		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
		基準地 数	平均 変動率								
市 部	福島市	25	0.3	1	0.0	12	0.9	3	0	41	0.5
	会津若松市	18	0.2	1	0.0	7	△ 0.5	1	△ 2.8	27	△ 0.1
	郡山市	35	3.0	1	0.0	13	4.1	3	0.2	52	3.1
	いわき市	58	△ 0.2	2	△ 0.9	11	2.4	2	0.5	73	0.2
	白河市	10	△ 0.4	0	0.0	4	△ 0.4	1	0.0	15	△ 0.4
	須賀川市	14	0.5	1	0.0	4	△ 0.5	1	1.9	20	0.4
	喜多方市	11	△ 1.3	0	0.0	4	△ 1.7	1	△ 1.7	16	△ 1.4
	相馬市	4	△ 1.9	0	0.0	2	△ 1.7	1	0.0	7	△ 1.5
	二本松市	13	△ 0.7	0	0.0	2	0.0	1	0.0	16	△ 0.5
	田村市	12	△ 1.2	0	0.0	3	△ 0.8	2	0.8	17	△ 0.9
	南相馬市	8	△ 1.8	0	0.0	2	△ 0.8	2	0.9	12	△ 1.2
	伊達市	16	△ 0.4	0	0.0	4	0.4	2	1.1	22	△ 0.1
	本宮市	6	△ 1.0	0	0.0	2	0.3	1	0	9	△ 0.6
	市部平均		230	0.2	6	△ 0.3	70	1.0	21	0.2	327
伊 達 郡	桑折町	3	△ 0.5	0	0.0	1	△ 1.3	0	0.0	4	△ 0.7
	国見町	2	△ 0.5	0	0.0	1	△ 1.6	1	0.0	4	△ 0.7
	川俣町	3	△ 1.4	0	0.0	1	△ 1.7	1	0.0	5	△ 1.2
安 達 郡	大玉村	3	1.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	1.3
岩 瀬 郡	鏡石町	3	0.8	0	0.0	2	1.3	1	0.0	6	0.9
	天栄村	3	△ 1.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.8
南 会 津 郡	下郷町	4	△ 1.3	0	0.0	1	△ 3.0	0	0.0	5	△ 1.6
	檜枝岐村	2	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	只見町	3	△ 2.5	0	0.0	1	△ 2.7	0	0.0	4	△ 2.6
	南会津町	7	△ 1.8	0	0.0	2	△ 3.2	1	△ 0.3	10	△ 1.9
耶 麻 郡	北塩原村	2	△ 1.2	0	0.0	1	△ 3.1	0	0.0	3	△ 1.8
	西会津町	3	△ 2.7	0	0.0	1	△ 1.8	0	0.0	4	△ 2.5
	磐梯町	4	△ 0.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	△ 0.4
	猪苗代町	4	△ 1.0	0	0.0	1	△ 4.2	0	0.0	5	△ 1.6
河 沼 郡	会津坂下町	3	△ 1.0	0	0.0	2	△ 1.0	0	0.0	5	△ 1.0
	湯川村	2	△ 0.8	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	△ 0.8
	柳津町	3	△ 1.4	0	0.0	1	△ 2.4	0	0.0	4	△ 1.7
大 沼 郡	三島町	3	△ 1.9	0	0.0	1	△ 2.3	0	0.0	4	△ 2.0
	金山町	3	△ 3.3	0	0.0	1	△ 3.7	0	0.0	4	△ 3.4
	昭和村	3	△ 1.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.6
	会津美里町	9	△ 0.9	0	0.0	1	△ 2.1	1	0.0	11	△ 1.0

第5表 地域別・用途別平均変動率表

用途名 市町村名		住宅地		宅地見込地		商業地		工業地		全用途平均	
		基準地 数	平均 変動率								
西 白 河 郡	西郷村	3	0.0	0	0.0	1	0.0	0	0.0	4	0.0
	泉崎村	3	△ 1.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.7
	中島村	3	△ 1.1	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.1
	矢吹町	3	0.3	0	0.0	2	△ 2.1	0	0.0	5	△ 0.6
東 白 川 郡	棚倉町	3	△ 0.8	0	0.0	1	△ 3.4	0	0.0	4	△ 1.5
	矢祭町	3	△ 3.8	0	0.0	1	△ 3.9	0	0.0	4	△ 3.8
	埴町	4	△ 2.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	△ 2.5
	鮫川村	3	△ 1.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.2
石 川 郡	石川町	4	△ 0.7	0	0.0	2	△ 2.8	0	0.0	6	△ 1.4
	玉川村	3	△ 0.6	0	0.0	1	0.0	0	0.0	4	△ 0.5
	平田村	3	△ 1.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.3
	浅川町	3	△ 1.4	0	0.0	1	△ 4.5	0	0.0	4	△ 2.2
	古殿町	3	△ 2.3	0	0.0	1	△ 2.4	0	0.0	4	△ 2.3
田 村 郡	三春町	4	△ 1.3	0	0.0	1	△ 1.6	0	0.0	5	△ 1.3
	小野町	4	△ 1.5	0	0.0	1	△ 2.3	0	0.0	5	△ 1.6
双 葉 郡	広野町	4	△ 0.2	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	△ 0.2
	檜葉町	3	△ 0.6	0	0.0	0	0.0	1	1.3	4	△ 0.2
	富岡町	2	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	0.0
	川内村	3	△ 0.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 0.7
	大熊町	—	—	0	0.0	0	0.0	0	0.0	—	—
	双葉町	—	—	0	0.0	0	0.0	0	0.0	—	—
	浪江町	3	0.1	0	0.0	1	0.8	0	0.0	4	0.3
	葛尾村	2	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	0.0
相 馬 郡	新地町	4	△ 1.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	4	△ 1.5
	飯館村	3	△ 1.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	△ 1.4
町村部計		145	△ 1.1	0	0.0	31	△ 2.0	6	0.2	182	△ 1.2
県計		375	△ 0.3	6	△ 0.3	101	0.1	27	0.2	509	△ 0.2

(注) 基準地数は、令和4年度福島県地価調査からの継続基準地の数である。

(2) 上昇率高順位基準地

住宅地、商業地及び全用途の基準地のうち、上昇率上位の基準地は、それぞれ第6表～第8表のとおりである。

第6表 住宅地の上昇率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		令和5年度	令和4年度		
1	郡山(県)6	90,000	82,000	9.8	並木1丁目14番19
2	郡山(県)9	79,000	73,000	8.2	咲田1丁目89番1外「咲田1-7-16」
3	郡山(県)3	107,000	99,300	7.8	桑野2丁目113番4「桑野2-15-6」
※	4 郡山(県)32	77,900	72,500	7.4	開成3丁目243番「開成3-15-11」
	4 郡山(県)2	80,000	74,500	7.4	島1丁目29番「島1-6-22」

(※は地価公示の標準地と共通地点)

第7表 商業地の上昇率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		令和5年度	令和4年度		
1	郡山(県)5-12	87,500	80,000	9.4	麓山2丁目62番外「麓山2-13-9」
2	郡山(県)5-2	107,000	100,000	7.0	朝日3丁目22番「朝日3-2-38」
3	郡山(県)5-9	68,000	64,200	5.9	巳六段211番
4	郡山(県)5-7	76,000	72,000	5.6	開成4丁目87番1「開成4-8-10」
5	郡山(県)5-8	134,000	127,000	5.5	虎丸町103番4「虎丸町6-16」
5	いわき(県)5-1	96,000	91,000	5.5	平字二丁目28番1外

第8表 全用途の上昇率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		令和5年度	令和4年度		
1	郡山(県)6	90,000	82,000	9.8	並木1丁目14番19
2	郡山(県)5-12	87,500	80,000	9.4	麓山2丁目62番外「麓山2-13-9」
3	郡山(県)9	79,000	73,000	8.2	咲田1丁目89番1外「咲田1-7-16」
4	郡山(県)3	107,000	99,300	7.8	桑野2丁目113番4「桑野2-15-6」
※	5 郡山(県)32	77,900	72,500	7.4	開成3丁目243番「開成3-15-11」
	5 郡山(県)2	80,000	74,500	7.4	島1丁目29番「島1-6-22」

(3) 下落率高順位基準地

住宅地、商業地及び全用途の基準地のうち、下落率上位の基準地は、それぞれ第9表～第11表のとおりである。

第9表 住宅地の下落率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		令和5年度	令和4年度		
1	郡山(県)26	19,800	21,000	△ 5.7	字十貫河原56番22
2	伊達(県)3	19,000	20,000	△ 5.0	梁川町字大町1丁目2番18
3	いわき(県)5	39,500	41,500	△ 4.8	平中平窪西高砂3番8
4	泉崎(県)3	9,550	10,000	△ 4.5	大字関和久字八雲神社32番2
5	矢祭(県)2	11,000	11,500	△ 4.3	大字戸塚字山崎101番1

第10表 商業地の下落率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		令和5年度	令和4年度		
1	浅川(県)5-1	19,100	20,000	△ 4.5	大字浅川字本町84番2
2	猪苗代(県)5-1	18,200	19,000	△ 4.2	大字千代田字トウフケ甲24番7
2	南会津(県)5-2	11,400	11,900	△ 4.2	山口字村上1148番1外
4	矢吹(県)5-1	25,700	26,800	△ 4.1	中町212番
5	矢祭(県)5-1	17,400	18,100	△ 3.9	大字東館字桃木町42番6外

第11表 全用途の下落率順位表

順位	基準地番号	基準地の標準価格(円/㎡)		変動率 (%)	基準地の所在及び地番並びに住居表示
		令和5年度	令和4年度		
1	郡山(県)26	19,800	21,000	△ 5.7	字十貫河原56番22
2	伊達(県)3	19,000	20,000	△ 5.0	梁川町字大町1丁目2番18
3	いわき(県)5	39,500	41,500	△ 4.8	平中平窪西高砂3番8
4	泉崎(県)3	9,550	10,000	△ 4.5	大字関和久字八雲神社32番2
4	浅川(県)5-1	19,100	20,000	△ 4.5	大字浅川字本町84番2

(4) 県平均変動率の推移

地価公示・地価調査対前年用途別平均変動率の推移は、第12表のとおりである。

第12表 地価公示・地価調査対前年平均変動率の推移

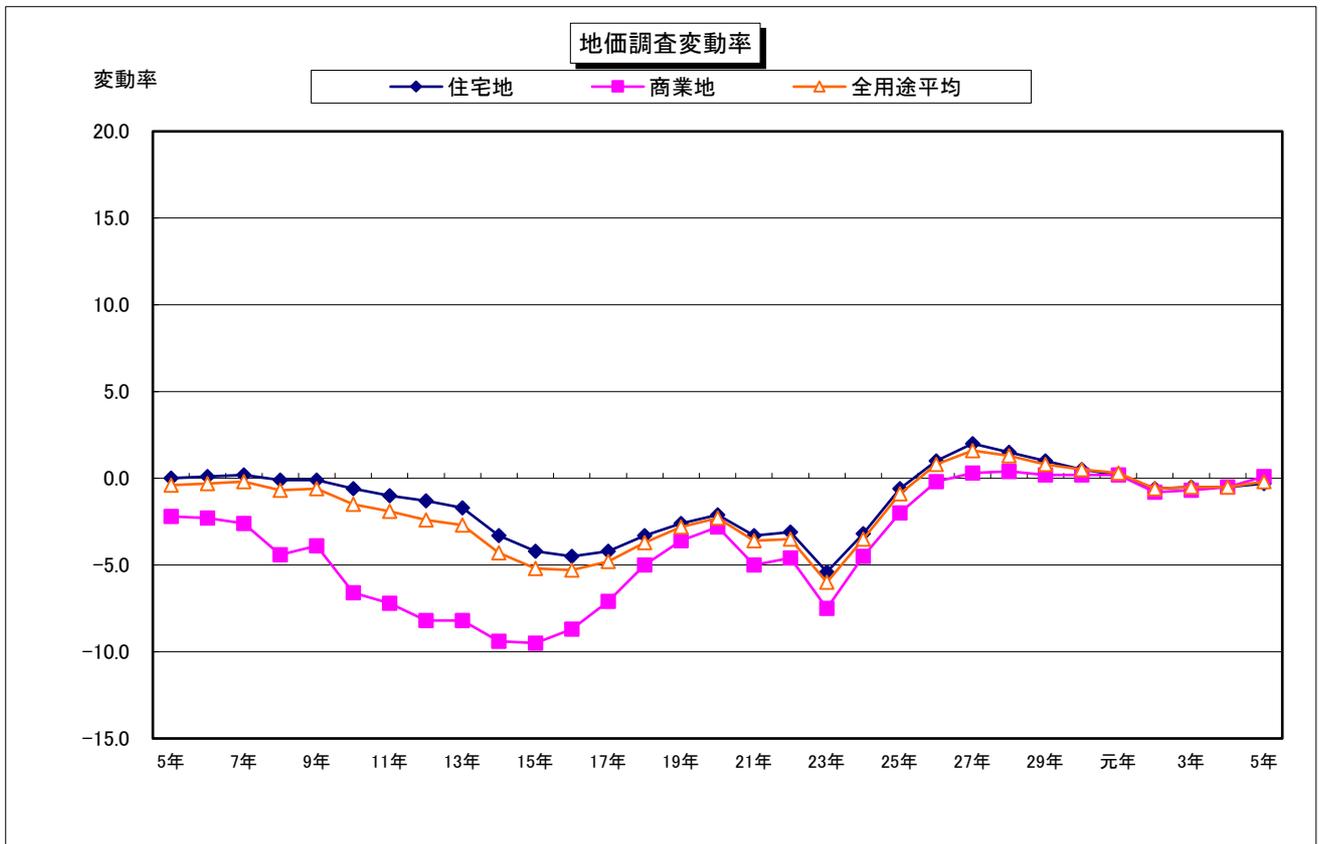
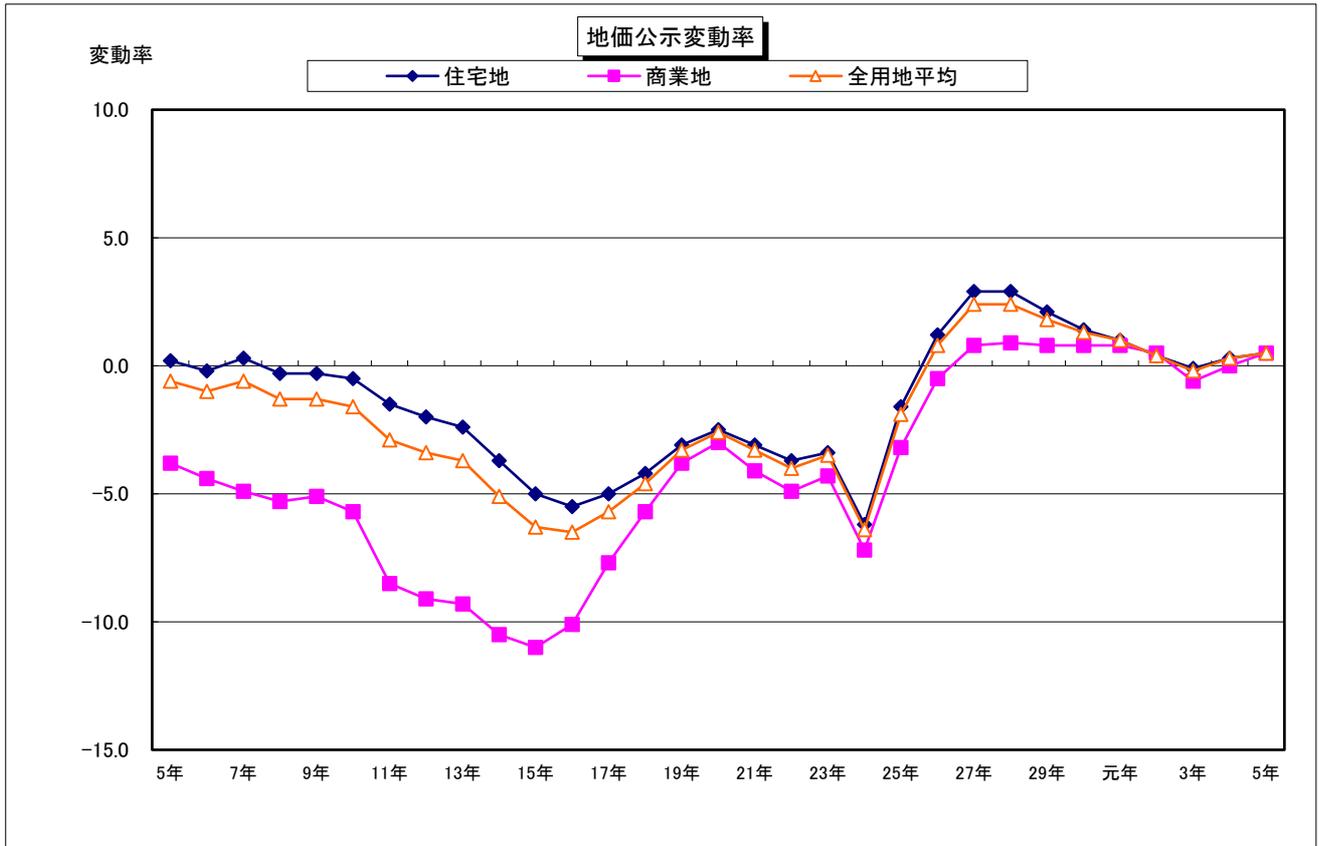
(単位:%)

年	住宅地	宅地見込地	商業地	準工業地	工業地	市街化調整 区域内宅地	全用途平均
51年	0.7	0.5	0.0	△0.2	0.0	0.3	0.5
	1.1	0.4	0.2	0.6	0.5	0.2	0.7
52年	2.5	1.7	0.7	2.0	0.0	0.6	1.8
	2.6	1.8	1.5	2.5	1.1	1.5	2.1
53年	4.1	3.3	1.4	2.3	0.9	1.6	3.1
	3.3	4.2	2.1	2.4	2.2	2.2	2.8
54年	6.0	4.2	3.0	4.3	2.9	3.5	4.9
	6.7	7.4	4.6	5.5	4.2	4.5	5.8
55年	8.7	6.8	5.4	6.0	5.2	5.2	7.4
	8.3	9.0	7.2	8.3	6.3	7.1	7.7
56年	9.8	9.8	7.0	8.0	7.3	6.8	8.6
	7.8	8.7	6.8	8.1	6.5	6.6	7.4
57年	8.8	9.0	6.8	7.7	6.8	6.3	8.0
	6.4	6.9	5.6	6.8	5.3	5.8	6.1
58年	5.4	6.0	4.5	5.3	4.8	4.3	5.1
	4.3	4.5	3.7	4.3	3.5	3.7	4.1
59年	4.0	3.8	3.4	3.3	2.8	3.0	3.6
	2.3	3.3	2.5	2.5	2.1	2.1	2.4
60年	1.9	2.2	2.0	1.8	1.8	1.5	1.8
	1.1	1.4	1.5	1.3	0.9	0.8	1.2
61年	1.2	1.4	1.6	1.3	1.1	0.7	1.2
	1.0	1.3	1.4	1.2	0.6	0.7	1.0
62年	1.0	1.2	1.5	1.1	0.8	0.6	1.0
	0.9	1.6	1.6	1.4	0.7	0.6	1.0
63年	1.3	1.8	2.3	1.7	1.0	0.8	1.4
	1.5	3.2	3.4	1.8	1.0	0.8	1.8
平成 元年	3.2	4.4	6.7	3.5	2.5	1.5	3.5
	2.7	5.4	5.5	4.7	3.1	1.7	3.3
2年	8.3	12.1	16.1	14.5	9.9	2.4	8.9
	6.4	10.9	11.5	9.7	7.1	3.5	7.4
3年	10.8	7.9	15.0	15.1	8.9	3.7	10.5
	4.9	8.8	7.2	7.2	7.3	3.3	5.5
4年	5.1	5.3	4.9	7.9	5.7	3.1	4.9
	2.0	3.8	1.0	2.1	2.2	1.6	1.9
5年	0.2	△0.8	△3.8	△0.9	1.5	0.3	△0.6
	0.0	1.0	△2.2	0.3	0.6	0.0	△0.4
6年	△0.2	△0.4	△4.4	△0.4	△0.3	0.2	△1.0
	0.1	0.4	△2.3	0.4	0.2	△0.1	△0.3
7年	0.3	0.3	△4.9	0.0	△0.4	0.2	△0.6
	0.2	0.7	△2.6	0.6	0.2	0.0	△0.2
8年	△0.3	0.3	△5.3	△0.4	△0.6	△0.1	△1.3
	△0.1	0.2	△4.4	△0.2	0.1	0.0	△0.7
9年	△0.3	0.3	△5.1	△0.8	△0.5	0.0	△1.3
	△0.1	0.4	△3.9	△0.2	0.0	0.0	△0.6
10年	△0.5	0.0	△5.7	△1.7	△0.6	0.0	△1.6
	△0.6	△0.6	△6.6	△1.6	△0.7	△0.3	△1.5
11年	△1.5	△1.2	△8.5	△3.4	△1.8	△0.6	△2.9
	△1.0	△0.7	△7.2	△2.2	△0.9	△0.6	△1.9
12年	△2.0	△1.5	△9.1	△3.8	△2.1	△0.8	△3.4
	△1.3	△1.8	△8.2	△2.9	△1.9	△0.6	△2.4
13年	△2.4	△3.6	△9.3	△4.8	△2.6	△1.0	△3.7
	△1.7	△2.8	△8.2	△4.0	△2.3	△0.9	△2.7
14年	△3.7	△7.9	△10.5	△6.0	△5.3	△2.1	△5.1
	△3.3	△4.5	△9.4	△6.5	△4.1	△2.2	△4.3
15年	△5.0	△9.9	△11.0	△7.0	△6.6	△3.7	△6.3
	△4.2	△8.9	△9.5	△7.7	△5.4	△3.1	△5.2
16年	△5.5	△11.9	△10.1	△6.8	△8.3	△4.3	△6.5
	△4.5	△9.0	△8.7	△7.8	△5.7	△4.1	△5.3
17年	△5.0	△12.4	△7.7	△6.3	△7.9	△4.1	△5.7
	△4.2	△11.3	△7.1	△6.4	△5.0	△4.0	△4.8
18年	△4.2	△8.7	△5.7	△4.9	△6.4	△3.6	△4.6
	△3.3	△8.7	△5.0	△5.0	△3.7	△3.3	△3.7
19年	△3.1	△5.5	△3.8	△3.9	△4.4	△2.8	△3.3
	△2.6	△5.5	△3.6	△3.8	△2.6	△2.7	△2.8
20年	△2.5	△3.6	△3.0	△3.1	△3.1	△2.2	△2.6
	△2.1	△4.1	△2.8	△3.1	△1.9	△2.6	△2.3
21年	△3.1	△4.3	△4.1	△4.0	△4.0	△2.3	△3.3
	△3.3	△5.1	△5.0	△4.6	△3.1	△3.4	△3.6
22年	△3.7	△6.0	△4.9	△4.1	△4.5	△2.6	△4.0
	△3.1	△4.9	△4.6	△4.6	△3.2	△3.4	△3.5
23年	△3.4	△4.2	△4.3	△3.8	△3.7	△2.3	△3.5
	△5.4	△7.6	△7.5	△7.4	△7.4	△5.7	△6.0
24年	△6.2	△7.5	△7.2	△6.4	△6.9	△4.7	△6.4
	△3.2	△4.8	△4.5	△4.4	△3.0	△2.9	△3.5
25年	△1.6	△1.6	△3.2		△1.5		△1.9
	△0.6	△0.3	△2.0		△0.9		△0.9
26年	1.2		△0.5		0.9		0.8
	1.0	2.4	△0.2		0.7		0.8
27年	2.9		0.8		1.7		2.4
	2.0	5.1	0.3		1.9		1.6
28年	2.9		0.9		2.0		2.4
	1.5	2.3	0.4		1.5		1.3
29年	2.1		0.8		1.5		1.8
	1.0	0.7	0.2		1.1		0.8
30年	1.4	0.2	0.8		1.1		1.3
	0.5	0.0	0.2		1.0		0.5
令和元年	1.0	0.0	0.8		0.9		1.0
	0.2	0.0	0.2		0.9		0.3
2年	0.4	△0.2	0.5		0.3		0.4
	△0.6	△0.5	△0.8		△0.4		△0.6
3年	△0.1	△0.4	△0.6		0.2		△0.2
	△0.5	△0.2	△0.7		0.1		△0.5
4年	0.3	0.0	0.0		0.4		0.3
	△0.5	△0.5	△0.5		0.0		△0.5
5年	0.5	△0.2	0.5		0.4		0.5
	△0.3	△0.3	0.1		0.2		△0.2

上段:地価公示標準地の平均変動率

下段:地価調査標準地の平均変動率

平均変動率の推移



6 林地の状況

県内の林地基準地の平均価格等については、第13表のとおりである。

第13表 林地の類型別平均価格及び平均変動率表 (平均価格、単位:円/10a)

類 型	令和5年度				令和4年度			
	基準地数		平均価格	平均変動率	基準地数		平均価格	平均変動率
		うち継続基準地数		(%)		うち継続基準地数		(%)
都市近郊林地	-	-	-	-	-	-	-	-
農 村 林 地	15	15	84,300	△ 0.2	15	15	84,500	△ 0.1
林業本場林地	2	2	49,000	0.0	2	2	49,000	0.0
山村奥地林地	-	-	-	-	-	-	-	-
全 体	17	17	80,100	△ 0.2	17	17	80,300	△ 0.1